

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude gem. § 3 (2) Ziffer 1 BauNVO,
Anlagen zur Kinderbetreuung gem. § 3 (2) Ziffer 2 BauNVO.

Unzulässig sind:

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 3 (3) Ziffer 1 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO,

Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 3 (3) Ziffer 2 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO.

1.2 Gem. § 9 (2) i. V. m. § 12 (3a) BauGB sind in dem Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,5.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe): 11,00 m.

Als unterer Bezugspunkt wird die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene Oberkante der südlichen Verkehrsfläche (Straßengrادیente über NHN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt beim Flachdach die Oberkante Attika.

Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB)

Bei den Gebäuden ist sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,15 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden und im Mittel gemessenen südlichen Verkehrsfläche (Straßengrادیente über NHN) liegt, um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten oder Brandschutzwänden kann bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Bauweise

- 3.1 Offene Bauweise

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

- 4.1 Nebenanlagen sind gem. § 14 BauNVO unzulässig.
- 4.2 Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Fläche (St und Cp) zulässig.
- 4.3 Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche (Cp) zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- 5.1 Gehrecht zugunsten der Anwohner als fußläufige Quermöglichkeit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
- 5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner und der Ver- und Entsorgungsträger.

6. Baugestalterische Festsetzungen

6.1 Dachgestaltung

Bei Gebäuden mit Flachdächern ohne Staffelgeschoss ist ein Dachüberstand unzulässig.
Begrünte Dächer sind zulässig.

6.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen.

Fassadenverkleidungen aus Holz oder Metall sind nur für untergeordnete Teilbereiche bzw. vor- und zurückspringende Bauteile (Erschließungstürme, zurückspringende Geschosse) zulässig. Mauerwerksimitationen, Kunststoff- oder Faserzementverkleidungen sind nicht zulässig.

Bei der Errichtung von aneinander gebauten Gebäuden (Hausgruppen) müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Gebäudehöhen, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.

6.3 Vorgartengestaltung

Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

Die Vorgartenflächen sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

6.4 Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus durchsehbaren Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

6.5 Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW

In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei wird abweichend von § 6 BauO NRW bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die Ausbauhöhe an der Gradienten der angrenzenden Verkehrsfläche als Bezugspunkt bestimmt.

Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist der Bezugspunkt das Mittel zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

B. Hinweise / Sonstiges

1. Archäologische Bodenfunde

Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL - Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 207 - 7105, Fax: 05251 69317-99, E-Mail: lwl-archaeologiepaderborn@lwl.org, schriftlich zu kontaktieren.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelfunde

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu benachrichtigen.

3. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

4. Umgang mit wassergefährdeten Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselmotorenöl) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/ Genehmigungsverfahren erforderlich

5. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen ist in die vorhandene städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-). Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

6. Starkregenereignisse

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen.
Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremregenereignissen Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen und befestigten Flächen abfließt.

7. Vogelschutz

Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

8. Beachtung der Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauenebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

9. Bodenschutz

Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

10. Bezug zum Durchführungsvertrag

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 789 und 1344, Flur 26, Gemarkung Paderborn, mit insgesamt 1.507 m². Zulässig sind auf diesen Flächen nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

11. Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG])

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind erforderlich, um eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden.

Der Beginn von Baumaßnahmen bzw. die Baufeldräumung ist ausschließlich in der Zeit zwischen dem 15. Oktober und dem 01. März zulässig.

Aufgrund der möglichen Quartierseignung für Säugetiere / Fledermäuse als Sommer- und / oder Winterquartier muss vor dem An- / Umbau des Gebäudes (Lüftungsfugen, Hohlschichten, Abdeckungen u.ä.) eine Untersuchung auf tatsächliche Quartiersnutzung erfolgen, um eine Gefährdung eventuell übertagender oder winterschlafender Fledermäuse zu vermeiden. Ebenso ist im Rahmen dieser Untersuchungen festzustellen, ob Vogelbruten von dem Teil-Gebäudeabriss betroffen sind, um die Verbotstatbestände der Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte und der Tötung zu vermeiden.

Hecken und Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit ab Anfang August und vor dem 01.03. eines Jahres auf den Stock gesetzt oder gerodet werden.

Hierzu ist im Vorfeld der Abbruchmaßnahmen und Rodungsarbeiten mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, in welchem Umfang Untersuchungen erforderlich sind und in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt eventuell erforderliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind.

12. DIN-Normen / Richtlinien

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218, ber. S. 304a),
- § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376).
- Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

Stand 26.08.2020

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500
